

**PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
(Studi di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cab. Batu)**

TUGAS AKHIR

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Mencapai
Derajat Ahli Madya Keuangan Perbankan



Oleh:

MARDA WANTA RANTI HAYES PUTRI HARINI

201510190511108

PROGRAM DIPLOMA III KEUANGAN DAN PERBANKAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

2018

TUGAS AKHIR

oleh :

Marda Wanta Ranti Hayes Putri Harini
201510190511108

Diterima dan disetujui
pada tanggal 27 Juli 2018

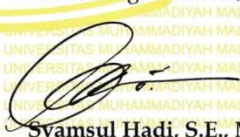
Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Idah Zuhroh, M.M.


Dra. Sudarti, M.Si.


Dr. Idah Zuhroh, M.M.


Syamsul Hadi, S.E., M.Si.

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Yang disiapkan dan disusun oleh:

Nama : Marda Wanta Ranti Hayes Putri Harini

NIM : 201510190511108

Jurusan : D-III Keuangan dan Perbankan

Telah dipertahankan di depan penguji pada tanggal 27 Juli 2018 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar Ahli Madya Ekonomi pada Universitas Muhammadiyah Malang.

Susunan Tim Penguji:

Penguji I : Sri Budi Cantika Yuli, S.E., M.M.

Penguji II : Dra. Dwi Susilowati, M.M.

Penguji III : Dr. Idah Zuhroh, M.M.

Penguji IV : Dra. Sudarti, M.Si.



Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis,

Dr. Idah Zuhroh, M.M.

Ketua Program Studi,

Syamsul Hadi, S.E., M.Si.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

MANAJEMEN-AKUNTANSI-ILMU EKONOMI DAN STUDI PEMBANGUNAN-D3 KEUANGAN DAN PERBANKAN
(TERAKREDITASI)
Jl. Raya Tlogomas No. 246 Telp. (0341) 464318 Psw. 202 Fax. (0341) 460435 Malang 65144
Website: ekonomi.umm.ac.id E-mail: feb@umm.ac.id

BERITA ACARA

Panitia Ujian Tugas Akhir Progam Studi D-III Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Malang pada :

Hari / Tanggal : Jum'at, 27 Juli 2018
Tempat : R. Sidang Prodi D-III Keuangan dan Perbankan FEB-UMM

telah mengadakan Ujian Tugas Akhir atas nama mahasiswa :

Nama : **Marda Wanta Ranti Hayes Putri Harini**
N I M : 201510190511108
Program Studi : D-III Keuangan dan Perbankan
Judul Tugas Akhir : PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN

Dengan susunan penguji sebagai berikut:

| No | Nama Dosen Penguji | Nilai | Tandatangan |
|----|---------------------------------|-------|-------------|
| 1. | Dra. Dwi Susilowati, M.M | 80 | |
| 2. | Sri Budi Cantika Yuli, SE., M.M | 81 | |
| 3. | Dr. Idah Zuhroh, M.M | 82 | |
| 4. | Dra. Sudarti, M.Si | 82.5 | |

Nilai rata-rata : 81.375 (A) / B+ / B / C+ / C / D *

Dinyatakan : LULUS / TIDAK LULUS *

Kategori : Layak / Tidak Layak *

Untuk dipublikasikan dan dimuat Web UMM

Mengetahui,
Wakil Dekan I

Dr. Widayat, M.M

Keterangan : *Coret yang tidak perlu

Ketua Tim Penguji

Dra. Dwi Susilowati, M.M



PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : **Marda Wanta Ranti Hayes Putri Harini**
NIM : 201510190511108
Program Studi : D-III Keuangan dan Perbankan
Surel : mardamardut09@gmail.com

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Laporan Tugas Akhir adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, baik sebagian maupun keseluruhan, bukan hasil karya orang lain dengan, mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil penjiplakan (*plagiarims*) dari karya orang lain;
2. Karya dan pendapat orang lain yang dijadikan sebagai bahan rujukan (referensi) dalam tugas akhir ini, secara tertulis dan secara jelas dicantumkan sebagai bahan/sumber acuan dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan di daftar pustaka sesuai dengan ketentuan penulisan ilmiah yang berlaku;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis, dan sanksi-sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Malang, 30 Agustus 2018

Yang Membuat Pernyataan



Marda Wanta Ranti Hayes Putri Harini

**PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
(Studi di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cab. Batu)**

Marda Wanta Ranti Hayes Putri Harini

Program Studi DIII Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Muhammadiyah Malang

Jl. Raya Tlogomas No. 246 Malang

Email : mardamardut09@gmail.com

ABSTRAK

Dalam bidang pembangunan ekonomi peranan bank sangat penting, karena bank sebagai lembaga yang bertujuan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional. Kredit dalam dunia perbankan merupakan kegiatan usaha paling utama, karena pendapatan terbesar bank berasal dari kegiatan penyaluran kredit. Dalam menjamin kepentingannya selaku pemberi kredit, bank dapat meminta debitur untuk menyediakan barang jaminan yang dapat dibebankan sesuai dengan jenis barang tersebut, misalnya untuk benda tetap dapat dijamin dengan Hak Tanggungan contohnya Tanah yang nantinya diikat dengan APHT. Pada penelitian ini dilakukan proses analisis deskriptif kualitatif pada prosedur pemberian kredit bank dengan hak tanggungan sebagai jaminan dan cara BPD Jawa Timur Cabang Batu menangani kredit macet. Hasil penelitian yang penulis lakukan di BPD Jawa Timur Cabang Batu didapatkan kesimpulan bahwa perjanjian pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan melalui beberapa prosedur yang harus dilakukan oleh debitur yakni dari mengisi formulir permohonan kredit, pelengkapan berkas-berkas dan penyertaan jaminan yang harus diagunkan berupa Akta Tanah atau yang telah diperjanjikan. Penjaminan objek kredit dengan pengikatan hak tanggungan lebih menguntungkan bagi pihak kreditur karena memiliki hak preferent pada jaminan debitur, sehingga jika debitur cidera janji/wanprestasi kreditur dapat melakukan eksekusi pada objek jaminan melalui KPKNL untuk melakukan pelelangan barang yang dijadikan jaminan.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Kredit Macet, Jaminan

BANK CREDIT AGREEMENT WITH THE IMPOSITION OF MORTGAGE RIGHTS AS COLLATERAL

(Study at PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Batu)

ABSTRACT

In the sector of economic development the role of banks is very important, because the bank as an institution that aims to support the implementation of national development. Credit in the banking world is the most important business activity, because the bank's largest income comes from credit distribution activities. In guaranteeing its interest as a release or lender, the bank may ask the debtor to provide the collateral goods which can be charged according to the type of goods, for example, for objects can still be secured by the Mortgage Right for example Land which will be bound by APHT . In this research, a qualitative descriptive analysis is conducted on bank lending procedures with Mortgage Rights as collateral. The results of research by the author in the bank BPD East Java Branch Batu was concluded that the loan agreement with guarantee of mortgage rights through several procedures that must be done by the debtor that is from filling the loan application form, completion of paperwork and accompanying an guarantees to be held in the form of Land Acquisition or promised . Guaranteeing of credit objects by the bonding of Mortgages Rights is more profitable to the creditor because it has a preferent right on the debtor's guarantee,so that if the debtor breaches the creditor's pledge / wanprestasi can execute on the object of guarantee through KPKNL to conduct the auction of goods as collateral.

Keywords : *Mortgage Right , Bad Credit , Procedure, Guarantee*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis dalam menyusun Laporan Tugas Akhir yang berjudul **“PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN”** Laporan Tugas Akhir ini disusun guna memenuhi persyaratan akademis untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (Amd)** di **Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Malang**.

Tersusunnya laporan ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak yang telah membantu dan mendukung penulis. Oleh karena itu dalam kesempatan kali ini penulis dengan senang hati menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat :

1. **Bapak Drs. Fauzan, M.Pd** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
2. **Bapak Syamsul Hadi, SE., M.Si.** selaku Ketua Program Studi DIII Keuangan dan Perbankan yang telah berbaik hati menerima segala keluhan kesah anak didiknya yang sedang menempuh masa akhir perkuliahan.
3. **Ibu Dwi Susilowati, SE., MM** selaku dosen wali kelas C DIII Keuangan dan Perbankan yang telah sangat sabar menghadapi dan mengayomi kami kelas C.
4. **Bapak Adjie Pamudji** selaku Pimpinan Cabang PT.BPD Jatim Cabang Batu yang telah memberikan kesempatan dan ijin kepada penulis untuk melaksanakan penelitian di lingkungan PT.BPD Jatim Cabang Batu.
5. **Karyawan karyawan PT. BPD Jatim Cabang Batu** yang telah memberikan dukungan baik secara moril, tenaga serta pemikiran kepada penulis dalam melakukan penelitian.
6. **Ibu Dr. Idah Zuhroh, MM.** Selaku pembimbing I yang selalu tiada lelah memberikan nasehat, bimbingan serta waktunya selama penulisan tugas akhir sehingga penulisan tugas akhir ini berjalan dengan lancar.

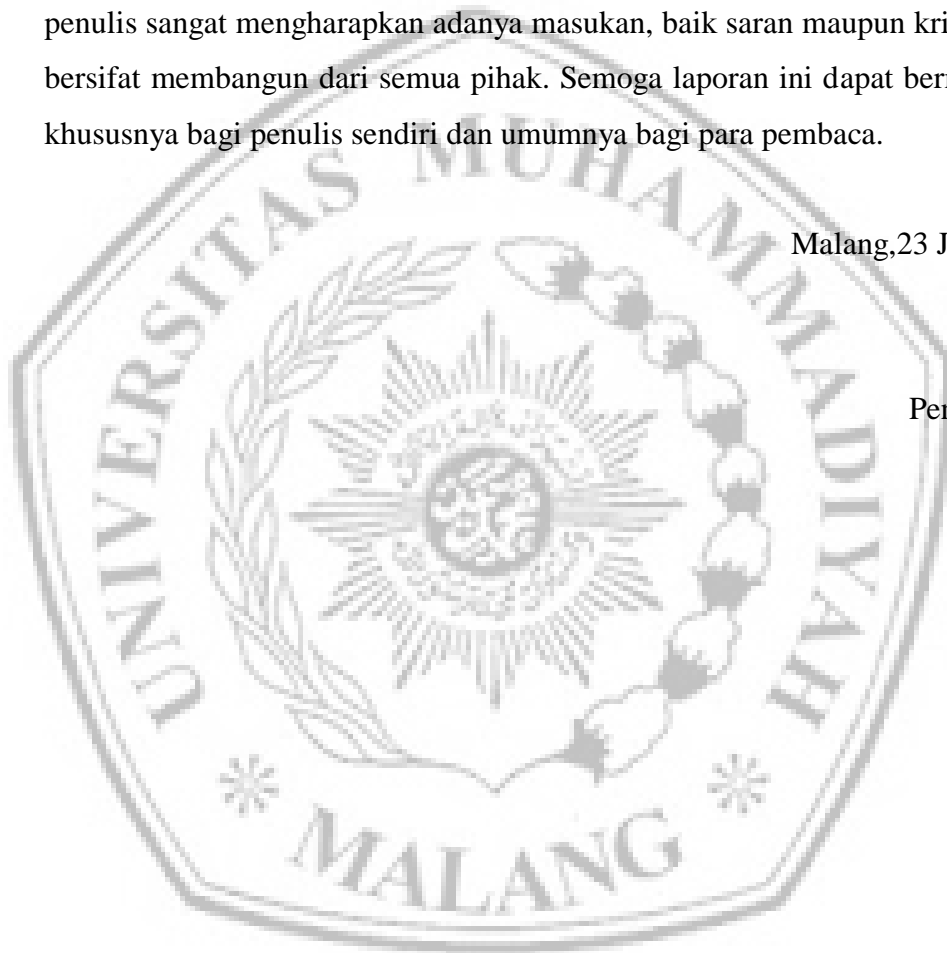
7. **Ibu Dra Sudarti, M.Si.** selaku pembimbing II yang juga tidak pernah lelah dalam memberikan bimbingan serta nasehat sehingga tugas akhir penulis telah berjalan lancar.
8. **Suwondo dan Junaida** orang tua yang tiada lelah mendoakan, membantu, dan menyemangati dan memberikan dukungan dalam segala hal kepada penulis setiap waktu karena tanpa bantuan kedua orang tua penulis tidak akan bisa berhasil seperti sekarang ini, sayang mama papa selalu.
9. **Ammy Bagus Setya Nugraha dan Gagus Rizky Wicaksono** adik-adik tersayang yang juga selalu membantu, menyemangati dan mendoakan penulis karena tanpa bantuan kedua adik penulis tidak akan bisa berhasil seperti sekarang ini.
10. **Mas Adi karyawan Bank Jatim Cabang Batu** yang telah berbaik hati, sangat sabar dalam membimbing dan membantu penulis dalam mengerjakan penelitian dan menyelesaikan tugas akhir ini.
11. **Bang dimas** sebagai partner yang selalu setia menemani dan selalu menyemangati, membantu dan mengingatkan penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini.
12. **Keluarga Besar Cah-Cah** yang memberikan semangat dan selalu menjadi sahabat terbaik (Anita ,Naila, Rosya,Fitria, Ndut Dhimas, Jabbaar, Habib, Syakur) walaupun udah pada lulus nanti jangan lupa CAH-CAH yang telah kita bangun bersama.
13. **Sahabat bahkan sudah menjadi saudara-saudara ku (Putrek, Tyas, Mami Dea, kak Mayda dan Chamim)** yang selalu memberikan semangat dan kasih sayang walaupun terhalang jarak tapi kalian tetap *best of the best friend in mylife*.
14. **Almira dan Juna** keponakan yang selalu bisa membangkitkan dan mengembalikan mood setiap hari.
15. **Emak Anen** teman hidup yang telah memberikan support dan semangat kepada penulis untuk lancarnya penulisan Tugas Akhir ini.

16. **Titan dan Kepi** yang juga memberikan semangat serta selalu menjadi tempat diskusi yang paling asik bagi penulis, semoga dengan ditulis disini kalian bisa cepat termotivasi untuk lulus ya.

Penulis menyadari bahwa penulisan laporan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna dan terdapat banyak sekali kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan adanya masukan, baik saran maupun kritik yang bersifat membangun dari semua pihak. Semoga laporan ini dapat bermanfaat, khususnya bagi penulis sendiri dan umumnya bagi para pembaca.

Malang, 23 Juli 2018

Penulis



DAFTAR ISI

| | |
|--|---------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| HALAMAN BERITA ACARA | iv |
| HALAMAN ORISINALITAS..... | v |
| ABSTRAK | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR GAMBAR..... | xii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 4 |
| C. Batasan Masalah | 4 |
| D. Tujuan Penelitian..... | 5 |
| E. Manfaat Penelitian | 5 |
| BAB II TEORI dan KAJIAN PUSTAKA..... | 7 |
| A. Landasan Teori | 7 |
| 1. Penelitian Terdahulu..... | 7 |
| 2. Tinjauan Pustaka..... | 8 |
| a. Tinjauan umum tentang perjanjian kredit | 8 |
| b. Tinjauan umum tentang Hak Tanggungan | 17 |
| c. Tinjauan umum tentang Kredit Macet..... | 20 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 24 |
| A. Lokasi Penelitian | 24 |
| B. Jenis Penelitian..... | 24 |
| C. Jenis Data | 25 |
| D. Sumber Data | 25 |
| E. Teknik Pengumpulan Data | 25 |
| F. Teknik Analisa Data | 26 |

| | |
|--|-----------|
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 28 |
| A. Gambaran Umum dan Objek Penelitian | 28 |
| B. Prosedur Penyaluran Kredit dengan Hak Tanggungan | 29 |
| C. Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan | 38 |
| BAB V PENUTUP | 49 |
| A. Kesimpulan..... | 49 |
| B. Saran | 50 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |



DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 4.1 Lokasi PT. BPD Jatim Cabang Batu | 22 |
| Gambar 4.2 Skema Prosedur Pengajuan Kredit | 24 |
| Gambar 4.2 Skema Prosedur Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) ... | 27 |



DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2000. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Bandung: Mandar Maju.
- Bahsan, M. 2007. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Hs, Salim. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta : Rajawali Pers
- Sutarno. 2003. Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank, Bandung: Alfabeta
- Sutojo,Siswanto. 2000. Strategi Manajemen Kredit Bank Umum. Jakarta : Damar Mulia Pustaka.
- Rahmadi, Usman. 2000. Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Widjanarko. 2003. Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia. Jakarta : Pustaka Utama Grafiti.
- Leni,Irdanuraprida. Universitas Esa Unggul Jakarta. 2015. Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat. *Lex Jurnalica*. 12(2): 79.
- Ngadenan, sh. Universitas Diponegoro. 2010. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid. *Low Reform*. 5(1) :118-119
- https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_Tanggungan
- Silaban, Rudini. 2009. Hak Tanggungan (pemberian dan pendaftaran). www.rudini76ban.wordpress.com (12 Juni 2018)